

3 Zi. -Whg. im 1.OG

Finkenweg 1, 84518 Garching a. d. Alz.

Zimmer:	3 Zimmer
Wohnfläche:	80,89 m ²
Parkmöglichkeit	Einzelgarage
Kellerabteil	vorhanden
Baujahr:	1984
Vermietet:	leerstehend
Wohngeld	182 €
Energieverbrauch: Energieeffizienzklas se: D - Gültig bis	Endenergieverbrauch dieses Gebäudes kWh/(m ² a) Bj. Heizung:

Kaufpreis Whg.	160.000 €
zzgl. 3,57% Provision inkl. 19% MwSt. vom Kaufpreis	



PALM IMMOBILIEN

Hauptstrasse 50, 84513 Töging

Tel.: 0 86 31 / 18 48 48

Mobil: 0160 / 978 222 00

E-Mail: mail@palm-immo.de

Internet: www.palm-immo.de





Essbereich /Wohnzimmer, Bad, WC



Küche, Kind, Balkon, Einzelgarage

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 80,89 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1984. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihren gemütlichen Balkon mit Westausrichtung.
Aufteilung der Wohnung:

- Wohnzimmer mit Essbereich
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Küche mit Abstellraum/Speis
- Badezimmer mit Badewanne
- Gäste-WC
- Flur/Diele
- Balkon
- Kellerabteil
- Einzelgarage

Die Wohnräume sind größtenteils Holzparkett ausgestattet. Die Küche ist separat zugänglich und bietet durch die angrenzende Speis zusätzlichen Stauraum.

Wohnflächenberechnung

Raum	Fläche
Diele	2,37 m ²
WC	2,59 m ²
Bad	5,69 m ²
Wohnen	27,90 m ²
Kind	9,31 m ²
Essen	7,17 m ²
Schlafen	17,11 m ²
Kochen	6,18 m ²
Speise	2,34 m ²
Balkon (anteilig)	2,74 m ²

Gesamtfläche 80,89 m²

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Garching a.d. Alz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Die Verkehrsanbindung an die B299 ist optimal.

Monatliche **Betriebskosten** (für Eigentümer/Mieter)

Laut Nebenkostenabrechnung 2023 belaufen sich die monatlichen Betriebskosten auf ca. 182 € (2.185,48 € / 12 Monate). Diese umfassen u.a. Hausmeister, Hausstrom, Müll, Versicherungen, Kabelanschluss, Grundsteuer und Verwalterkosten.

Instandhaltungsrücklage:

Laut Protokoll Eigentümersammlung (Stand: Juli 2024) beträgt die Rücklage für das gesamte Objekt ca. 71.000 €. Der Anteil dieser Wohnung beläuft sich auf ca. 5.400 €.

Energieausweis

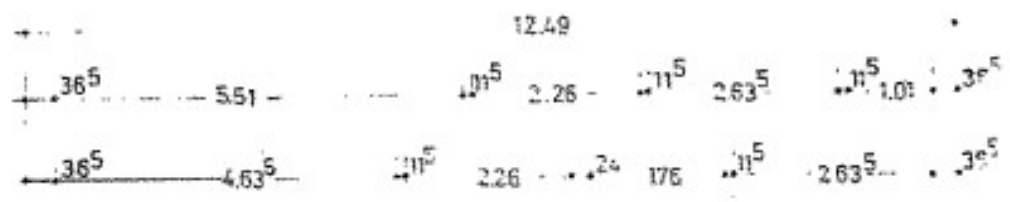
Ein Energieausweis liegt vor. Die Details sind auf Anfrage erhältlich.

Sonstiges

- Die Wohnung ist aktuell leerstehend und sofort verfügbar.
 - Einzelgarage im Preis inbegriffen.
 - Balkon mit Westausrichtung für angenehme Nachmittags- und Abendsonne.
-

Kurzbeschreibung

Solide Eigentumswohnung mit Garage, ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Ruhige Lage, gepflegtes Haus, gute Rücklage – ein rundum attraktives Angebot in Garching a.d. Alz.



HAUS I

